

STADT ESCHWEILER

10. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 35 - LENZENFELDCHEN -

BEGRÜNDUNG

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG
Mai 2018

INHALT DER BEGRÜNDUNG

1. AUSGANGSSITUATION

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Bestand
- 1.3 Bestehende Planungen
- 1.4 Bauleitplanverfahren

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

- 2.1 Anlass der Planung
- 2.2 Planungskonzept

3. PLANUNGSINHALTE

- 3.1 Art der baulichen Nutzung
- 3.2 Maß der baulichen Nutzung
- 3.3 Verkehrsflächen
- 3.4 Flächen für die Landwirtschaft
- 3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 3.6 Abwasserbeseitigung
- 3.7 Bodenschutz
- 3.8 Kennzeichnungen und Hinweise
- 3.9 Nachrichtliche Übernahmen

4. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

1. AUSGANGSSITUATION

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet liegt in Eschweiler innerhalb des Siedlungsschwerpunktes am westlichen Rande des Stadtzentrums. Begrenzt wird das Plangebiet

- im Norden durch die südliche Grenze der Autobahn A 4,
- im Osten durch die Grenze zum landwirtschaftlich genutzten Flurstück 300,
- im Süden durch die Grenze zum Fachmarktzentrum Auerbachstraße mit dem Flurstück 347,
- im Westen durch die Grenze zum Flurstück 233 der Bundespolizei.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

1.2 Bestand

Die Flächen des Geltungsbereiches werden mit Ausnahme der geplanten Zuwegung heute ackerbaulich bewirtschaftet.

Das Plangebiet ist aus westlicher Richtung über die Straße Rue de Watrelos an den überregionalen Verkehr angebunden.

Die nördlich gelegene Autobahn befindet sich gegenüber dem Niveau des Plangebietes in Hochlage, so dass die dortige Böschung die nördliche Begrenzung des Plangebietes darstellt.



Abb. 1: Luftbild / Geltungsbereich des Plangebietes [Quelle: inkasPortal, StädteRegion Aachen]

1.3 Bestehende Planungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eschweiler stellt den Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans 35 als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dar.

Zudem sind im FNP unterirdische Leitungen gekennzeichnet, da das Plangebiet von einer Versorgungsleitung gequert wird.

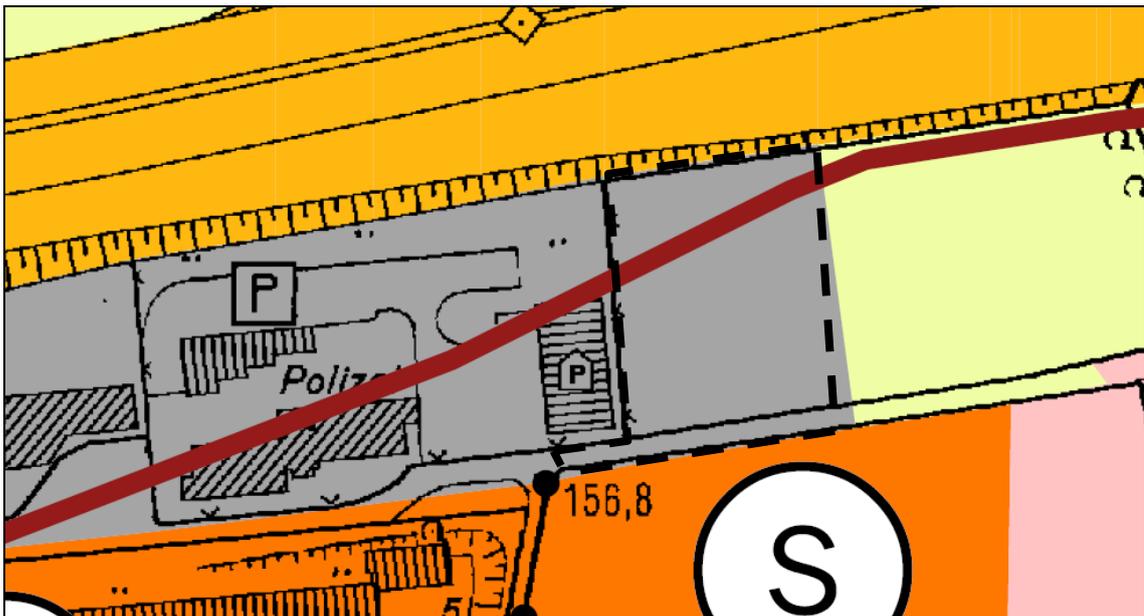


Abb. 2: Auszug rechtsgültiger Flächennutzungsplan Stadt Eschweiler 2009

Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches des BP 271A - Auerbachstraße -. Im Bebauungsplan 271A ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die Fläche für die Landwirtschaft ist belastet mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Betreibers.

Mit Inkrafttreten der 10. Änderung des BP 35 - Lenzenfeldchen - werden die bisherigen Festsetzungen für den Geltungsbereich dieser Bauleitplanung ersetzt.

Westlich grenzt die 7. sowie 9. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - mit einem Gewerbegebiet an das Plangebiet. Hierüber erfolgt die Erschließung der geplanten 10. Änderung und die Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes.

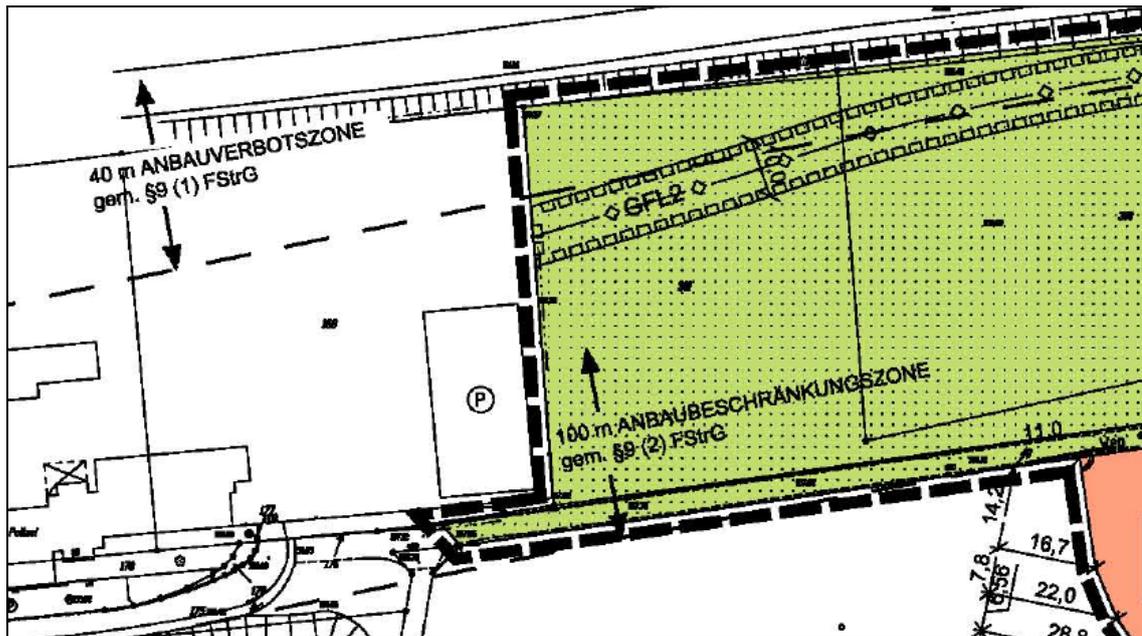


Abb. 3: Auszug aus dem Bebauungsplan 271 A - Auerbachstraße -

Landschaftsplan, Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans. Wasserschutzgebiete, FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete und geschützte Biotope werden von der verbindlichen Bauleitplanung nicht betroffen.

1.4 Bauleitplanverfahren

Durch die Aufstellung der 10. Änderung des Bebauungsplans 35 werden Flächen nutzbar gemacht, welche das Gewerbegebiet „Lenzenfeldchen/Auerbachstraße“ erweitern bzw. nachverdichten und im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplanes liegen. Somit handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden kann. Voraussetzung ist, dass die im § 13a BauGB genannten Grenzwerte und Kriterien eingehalten werden. Dies ist aufgrund der Plangebietsgröße und der angestrebten Nutzung der Fall. Somit können die Umweltprüfung, der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung entfallen.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, kann auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag entfallen.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

2.1 Anlass der Planung

Aufgrund des hohen Belegungsgrades innerhalb des bestehenden Gewerbegebietes und der übrigen Gewerbegebiete im Stadtgebiet sollen nunmehr neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden.

Das Plangebiet ist für eine gewerbliche Nutzung prädestiniert, aufgrund der guten Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz, der hohen Vorbelastung durch Lärmemissionen der Bundesautobahn A 4 und angrenzender Betriebe sowie der geringen landschaftsökologischen Wertigkeit des Plangebietes.

2.2 Planungskonzept

Ziel der vorliegenden Planung ist die Erweiterung des Gewerbegebietes Lenzenfeldchen in östlicher Richtung. Entsprechend dem Ziel der größtmöglichen Flexibilität in der Grundstücksnutzung werden die überbaubaren Flächen soweit möglich flächendeckend festgesetzt. Zu den äußeren Grenzen des Geltungsbereiches werden Abstände eingehalten, um u.a. die notwendigen Freiflächen zu sichern. Darüber hinausgehende Abstände ergeben sich aus den Sicherheitsabständen zur Autobahn und zu der innerhalb des Plangebietes verlaufenden Leitungstrasse.

Das Gewerbegebiet wird entsprechend des Abstandserlasses beschränkt, um bezüglich potentieller Lärm-, Schadstoff- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen einen ausreichenden Abstand zu benachbarten Wohngebieten nachweisen zu können. Dabei geben die ca. 50 m entfernt geplanten Wohnbauflächen des Bebauungsplans 271A - Auerbachstrasse - die notwendigen Abstände vor. In diesem Gebiet sind Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I-VII gemäß Abstandserlass 2007 nicht zulässig.

3. PLANUNGSINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Zusätzlich wird das Gewerbegebiet durch textliche Festsetzungen nach § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeschränkt:

Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I - VI des Abstandserlasses 2007, vergleichbare Betriebe sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Dadurch wird die Lage der zulässigen Betriebe und Anlagen aufgrund ihrer Art und ihres Emissionsverhaltens im Gebiet gesteuert, um dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohngebiete gerecht zu werden.

Grundlage der textlichen Festsetzungen (planungsrechtliche Festsetzungen) ist die Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 – V-3 – 8804.25.1, Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass).

Aufgrund der ergänzenden Funktion der Erweiterungsfläche für das bestehende Gewerbegebiet Lenzenfeldchen und Auerbachstraße sind allgemein zulässige Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 nicht zulässig.

In dem Gewerbegebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) definiert. Das hier festgesetzte Maß von 0,8 entspricht dem Höchstwert nach § 17 Abs. 1 BauNVO und erfolgt im Hinblick auf eine möglichst große Flexibilität für anzusiedelnde Gewerbebetriebe. Das Maß entspricht der Festsetzung der westlich angrenzenden 7. sowie 9. Änderung des Bebauungsplans 35.

Zudem werden max. 2 Vollgeschosse und eine Geschossflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

3.3 Verkehrsflächen

Der südwestliche Bereich des Plangebiets wird in einem Teilbereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

3.4 Flächen für die Landwirtschaft

Der südöstliche Bereich des Plangebiets wird in einem Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt.

3.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung der querenden Fernleitung werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) zu belastende Flächen zugunsten des Betreibers festgesetzt. Dadurch sollen die Erreichbarkeit und Anfahrbarkeit zur Instandhaltung und zur Kontrolle der Leitungstrassen ermöglicht werden. Die genaue Lage und die Breite der mit GFL-Recht zu belastenden Fläche wird im weiteren Verfahren ergänzt. Das GFL-Recht ist über Eintragung von Grunddienstbarkeiten zu sichern.

3.6 Abwasserbeseitigung

Zur Entwässerung des Areals wird im weiteren Verfahren ein entsprechendes Konzept erstellt.

3.7 Bodenschutz

Inanspruchnahme von Ackerflächen

Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB besteht hier eine Begründungs- und Abwägungspflicht.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eschweiler (rechtskräftig seit 2009) wird der hier betrachtete Geltungsbereich als „Gewerbliche Bauflächen“ (G) dargestellt. Es bleibt somit festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung getroffen wurde.

Durch die Planung werden ferner die an dieser Stelle bestehenden Gewerbe- und Industrieflächen in einer kompakten Form arrondiert. Hierdurch kann einer Knappheit an Gewebe und Industrieflächen im Stadtgebiet entgegengewirkt werden. Dies trägt insgesamt zu einer Schonung landwirtschaftlicher Flächen an anderer Stelle bei.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte ist die Beanspruchung landwirtschaftlicher Flächen im vorliegenden Fall begründet und vertretbar.

3.8 Kennzeichnungen und Hinweise

Kennzeichnungen und Hinweise werden im weiteren Verfahren ergänzt.

3.9 Nachrichtliche Übernahmen

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone

Die auf Grundlage des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) festgesetzten Anbauverbots- bzw. Anbaubeschränkungszone werden in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen und daraus resultierende Beschränkungen im Textteil erläutert.

Bundesautobahn A 4

In einer Entfernung bis zu 40 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 4 gilt das Anbauverbot gemäß § 9 Abs. 1 FStrG. Diese Linie ist identisch mit der nördlichen Baugrenze. Innerhalb dieser Anbauverbotszone sind Hochbaumaßnahmen ausgeschlossen.

Die Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG gilt bis zu 100 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Hier sind nur Bau- und Werbeanlagen zulässig, die die Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs nicht gefährden oder beeinträchtigen. Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen in diesem Bereich bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

Werbeanlagen

Zur Sicherheit des Verkehrs auf der Autobahn A 4 wird die Außenwerbung in diesen Bereichen durch eine Festsetzung zu Werbeanlagen und die Beleuchtung durch einen Hinweis zu Beleuchtungsanlagen eingeschränkt.

4. STÄDTEBAULICHE KENWERTE

Der Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplans 35 - Lenzenfeldchen - umfasst eine Fläche von ca. 0,4 ha mit folgender Unterteilung:

Nutzungsart	Fläche	Flächenanteil
Gewerbegebiete (GE)	3.619 qm	93 %
Straßenverkehrsfläche	174 qm	4 %
Fläche für die Landwirtschaft	102 qm	3 %
Gesamtsumme Plangebiet	3.895 qm	100 %

Eschweiler, den . .2018